

Contabilizzazione del calore: ci perdo o ci guadagno?

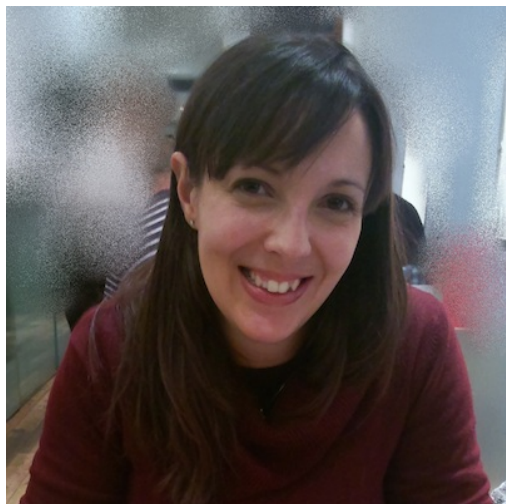
Pubblicato: Giovedì 29 Gennaio 2015



Lo sportello virtuale di Aiac oggi ricorda in breve cos'è il nuovo riscaldamento centralizzato, cosa significa "contabilizzazione del calore" e quali sono i suoi vantaggi.

Se avete dubbi e domande sull'argomento, particolarmente di attualità in questi giorni, chiedetelo, nei commenti all'articolo, all'esperta: quest'oggi è **Laura Mazzani** (nella foto, che da oggi in poi identificherà i suoi articoli)

[*GLI ALTRI ARTICOLI DELLO SPORTELLO VIRTUALE*](#)



La maggior parte dell'energia richiesta da un'abitazione viene impiegata per riscaldare gli ambienti.? Poter controllare autonomamente le proprie spese di riscaldamento, pur mantenendo una caldaia centralizzata permette in media di risparmiare sulle spese di riscaldamento condominiale. Infatti, la contabilizzazione del calore permette di regolare autonomamente la temperatura in ogni unità immobiliare suddividendo le spese secondo i singoli consumi. In parole poche: chi tra i condòmini consuma meno, pagherà anche meno.

La contabilizzazione del calore in Italia era già prevista dalla Legge n. 10 del 9 gennaio 1991. Il vecchio articolo 26, comma 5 della legge 10 è stato in seguito modificato in base alle indicazioni dell'art. 28, comma 2, della legge n° 220 del condominio negli edifici.

La contabilizzazione è obbligatoria sia nei palazzi di vecchia costruzione con riscaldamento centralizzato (DGR 1118/2013 Regione Lombardia), **sia nei condomini di nuova costruzione.**

Nei vecchi condomini si installano su ogni calorifero dell'appartamento le valvole termostatiche, o le cronotermostatiche, che sono delle valvole con timer e permettono di impostare l'orario di funzionamento dei caloriferi. Ovviamente i costi di installazione cambiano in base al tipo di valvole scelte.

In questo modo si regola la temperatura dei caloriferi in modo da evitare sprechi, quindi il radiatore si raffredda quando si raggiunge nella stanza la temperatura richiesta, per riaccendersi quando necessario. Queste valvole permettono di calcolare i consumi di ciascun calorifero e quindi quelli dell'appartamento.

Nei nuovi condomini invece si installa solo una centralina, posta di solito fuori dall'appartamento, collegata a un cronotermostato che regola tutto l'impianto. Con il termostato a tempo si può decidere l'orario di accensione dei caloriferi e la temperatura come per un impianto di riscaldamento autonomo. Alcuni termostati permettono la regolazione in ogni stanza o in più gruppi di stanze (ad es. zona notte e zona giorno). I consumi calcolati non sono quelli dei singoli caloriferi, ma sono quelli complessivi utilizzati per scaldare tutto l'appartamento. In base a questi consumi verranno poi pagate le spese per il riscaldamento.

La contabilizzazione responsabilizza i singoli condomini, ognuno diventa responsabile per il proprio consumo e per le proprie spese. **Una parte delle spese rimarrà però a livello condominiale** (tra il 30-50%), sono le cosiddette spese fisse per la manutenzione della caldaia, l'ente gestore, i rifornimenti, ecc. Mentre la restante parte (70-50%) si pagherà in base ai consumi registrati dai tecnici. La percentuale di divisione delle spese dovrà essere decisa in base alla diagnosi energetica dell'edificio.

L'assemblea potrà deliberare in tema di contabilizzazione con una maggioranza semplice in base al DL 451/2013 : 1/2 + 1 degli intervenuti e almeno 500 millesimi in prima convocazione; e di 1/3 dei condomini e 1/3 dei millesimi in seconda convocazione.

È importante ricordare che anche per il 2015 sarà possibile usufruire della detrazione fiscale del 50%

per le ristrutturazioni edilizie, oppure del 65% per il risparmio energetico se si decide di installare una caldaia a condensazione.

I vantaggi della contabilizzazione rispetto al riscaldamento autonomo nei condomini posso essere così riassunti:

- Usare il vecchio impianto centralizzato in regola con l'aggiunta delle valvole termostatiche;
- Si evita di avere camini e canne fumarie per lo scarico dei fumi di ciascuna caldaietta. Si avrà invece un solo comignolo per lo scarico dei fumi, quindi si inquina meno l'aria ed esteticamente è più piacevole.;
- Se la caldaia centralizzata é a gasolio, o ad altro combustibile, non si è per forza costretti a convertire l'impianto a metano (cosa necessaria, per le caldaiette singole);
- In un condominio le caldaie centralizzate sono sottoposte più facilmente a regolari visite di controllo e i costi dei lavori di manutenzione si dividono tra i condomini;
- La caldaia centralizzata ha una vita più lunga e un rendimento superiore di quella singola

Redazione VareseNews

redazione@varesenews.it